



Harald Norheim
Mjukebakkane 5
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3581 - 14/15913

Saksbehandlar:
Bjarte Buanes
bjarte.buanes@meland.kommune.no

Dato:
11.11.2014

Godkjenning - frådelling av parsell til bustadformål på gbnr. 23/527 i Meland kommune

Administrativt vedtak. Saknr: 300/2014

Saksutgreiing

Saka gjeld:

Det vert vist til søknad journalført motteke 27.8.2014 om løyve til deling av gbnr. 23/527 i Meland kommune for oppretting av ny bustadtomt, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m.

Gbnr. 23/527 vart godkjent frådelt frå gbnr. 23/1 og oppretta som ny grunneigedom gjennom vedtak frå Meland kommune av 6.5.2013 i DNT-sak 168/13. Saman med frådelinga vart det òg gitt dispensasjon for den delen av parsellen som er avsett til landbruks-, natur- og friluftformål (LNF) i arealdelen til kommuneplanen sin arealdel (KPA), slik at dette arealet kan nyttast til bustadformål.

Ifølgje matrikelbrev har gbnr. 23/527 eit samla areal på om lag 2 792m², medan det i føreliggjande søknad er opplyst at parsellen som er søkt frådelt er 1 000m² stor.

Vurdering

Nabovarsling:

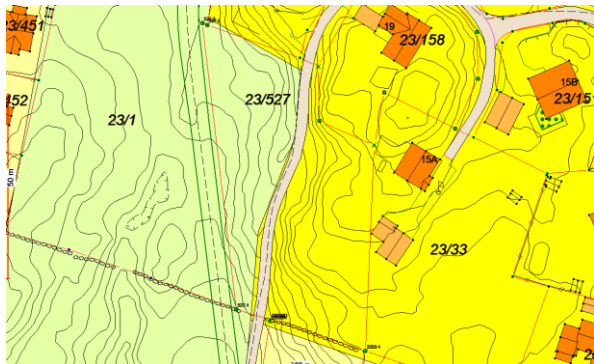
Søknaden om deling vart nabovarsla i perioden 25. – 27.8.2014 og det er innan lova si fastsette frist ikkje motteke merknadar frå nokre av dei varsla partane. Tiltaket vert etter dette rekna som tilstrekkeleg varsla, jf. pbl. § 21-3.

Historikk og planstatus:

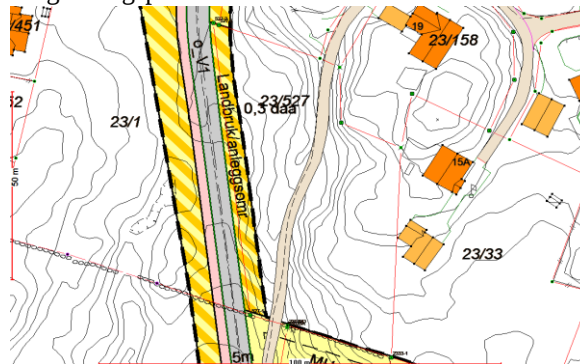
Ein frådelling må vere i samsvar med gjeldande arealplan, jf. pbl. § 26-1.

Parsellen ligg i eit uregulert område som i arealdelen til gjeldande kommuneplan (KPA) er avsett dels til LNF og dels som «*noverande bustadområde*». I tillegg er ein mindre del av parsellen omfatta av *Reguleringsplan for Løypetona bustadområde* og avsett til det kombinerte formålet «landbruk/anlegg»:

KPA



Reguleringsplan



Som nemnd innleiingsvis vart det i delings- og dispensasjonssaka frå 2013 gitt dispensasjon for den delen av parsellen som i KPA er avsett til LNF. I same vedtak vart det presisert at ei ytterlegare oppdeling av dagens gbnr. 23/527 vil krevje ny søknad.

På bakgrunn av frådellinga i 2013 mottok kommunen en førespurnad frå ein potensiell kjøpar til gbnr. 23/527 om kva ramar som gjeld ved ei eventuell utbygging av m.a. denne parsellen, jf. arkivsak 13/1882. Administrasjonen opplyste den gong at det gjennom vedtaket i DNT-sak 168/13 vart etablert ein ny bustadtomt, slik at det p.t. er lagt til rette for oppføring av ein einebustad på dagens gbnr. 23/527.

I samband med handsaminga av føreliggjande søknad held administrasjonen fast ved vurderinga som vart gjort i arkivsak 13/1882, m.a.o. at gjeldande lov- og planstatus opnar for oppføring av ein ny bustad innanfor dagens gbnr. 23/527. Denne avgrensinga er for så vidt ikkje til hinder for å godkjenne frådellinga det no vert søkt om, men kommunen finn det likevel nødvendig å presisere at verken gjeldande planstatus eller rammene for vedtaket i DNT-sak 168/13 utan vidare legg til rette for bustadoppføring både på den omsøkte parsellen og på den attverande delen av gbnr. 23/527:

Av DNT-sak 168/13 går det fram at formålet med opprettinga av gbnr. 23/527 i 2013 var å etablere ei ny bustadtomt.

Når det gjeld arealformålet «*noverande bustadområde*» kan KPA etter sin ordlyd moglegvis tolkast på to måtar i høve til ytterlegare utbygging i desse område:

1. Innanfor areal avsett til *noverande bustadområde* er det lagt til rette for ytterlegare utbygging og fortetting, men kor desse områda skal vurderast på same måte som dei andre planlagde byggjeområda i KPA, slik at planføresegna om krav til utarbeiding av

reguleringsplan (plankrav) gjeld. Det vert i den samanheng vist til følgjande føresegn til KPA, jf. pbl. §§ 20-4 1. ledd nr.1 («byggjeområde») og § 20-4. 2. ledd bokstav a (plankrav):

«For planlagde byggjeområde kan arbeid og tiltak som nemnd i loven si § 93 ikkje finna stad før området inngår i ein reguleringsplan.»

2. Areal avsett som noverande bustadområde skal vurderast som ferdig utbygd, slik at kommuneplanen ikkje opnar for oppføring av nye bustadar, med mindre det vert gitt dispensasjon for ytterlegare utbygging.

På denne bakgrunn har tiltakshavar i telefonkorrespondanse med kommunen bedt administrasjonen gi ei førebels vurdering kva tiltak KPA opnar for i høve til den attverande delen av gbnr. 23/527, i samband med kommunen si handsaming av føreliggjande søknad.

Administrasjonen finn at det første av dei nemnde alternativa må leggjast til grunn, nærmare bestemt at KPA sitt plankrav òg gjeld for ytterlegare, planlagd utbygging innanfor uregulert område avsett i KPA til noverande bustadområde. Forslaget til ny KPA som p.t. er under behandling klargjer dette spørsmålet.

Forslaget til ny KPA er ikkje rettsleg bindande, men administrasjonen finn likevel grunn til å leggje ei viss vekt på vurderingane ligg til grunn for det nye forslaget i høve til arealformålet *noverande bustadområde* i gjeldande plan.

Administrasjonen vurderer at vedtaket om dispensasjon og deling i DNT-sak 168/13 inneber at den omsøkte parsellen kan frå delast og utbyggjast med ein einebustad, utan at plankravet i KPA vert utløyst. Ei eventuell utbygging av den attverande delen av gbnr. 23/527 i tillegg, føreset på si side ein godkjent reguleringsplan for området eller ein godkjent søknad om dispensasjon frå plankravet. Jf elles plan- og bygningslova § 26-1 som m.a. seier at det ved oppretting av ny grunneigedom ikkje må etablerast tomter som er ueigna til bygging på grunn av storleik, form eller plassering. Dette gjer at den omsøkte parsellen og attverande del av gbnr. 23/527 må sjåast i samanheng m.o.t. utforming.

I høve til området innanfor gbnr. 23/527 som er avsett til reguleringsformålet landbruk/anlegg, vurderer administrasjonen at det i denne omgang er tilstrekkeleg å gjere merksam på at ei framtidig søknad om byggjetiltak må ta omsyn til dette arealet.

Administrasjonen legg etter dette til grunn at den omsøkte frådellinga er i samsvar med gjeldande arealplan, sett i samanheng med dei krav og vilkår som følgjer av delings- og dispensasjonsvedtaket i DNT-sak 168/13.

Tilknytning til infrastruktur:

Ny grunneigedom kan ikkje opprettast til bustadformål før eigedomen er sikra tilkomst, vassforsyning og bortleiing av avlaupsvatn i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

I søknaden er det opplyst at den omsøkte parsellen er sikra tilkomst gjennom høvesvis tinglyst erklæring om vegrett over privat grunn på gnr. 23, bnr. 1 og eit allereie gitt løyve til avkøyrsløse frå

kommunal veg. Erklæringa som er vedlagt søknaden legg opp til at infrastruktur skal plasserast langs eksisterande veg på gbnr. 23/1, nord for bnr. 527, og fram til den kommunale vegen.

Situasjonskartet som følgjer søknaden skisserer likevel ei avkøyrsla i den vestlege delen av eigedomen – om lag i midten av den planlagde grenselina mellom den omsøkte parsellen og den attverande delen av gbnr. 23/527 – frå den regulerte, avkjørslefrie tilkomstvegen til Løypetona (V1). Same kart viser at tilkopling til VA-anlegg er tenkt løyst gjennom stikkleidningar og ny kum på gbnr. 23/3, like syd for bnr. 527. Administrasjonen gjer merksam på at denne tilkomstløysinga ikkje er godkjent.

Administrasjonen finn at den omsøkte parsellen er sikra tilkomst og tilknytning til VA-anlegg i samsvar med pbl. §§ 27-1, 27-2 og § 27-4, gjennom tinglyste rettar til vegtilkomst og framføring av annan infrastruktur.

Det må i samband med det føreståande byggjetiltaket òg søkjast særskilt om tilkopling til kommunalt VA-anlegg.

Eventuell utbygging på resterande del av gnr. 23, bnr. 527 er avhengig av rett til tilkomst og framføring av va-anlegg over den omsøkte parsellen. Nye erklæringar om at den attverande delen av gbnr. 23/527 skal ha rett til framføring av veg-, vatn- og avlaupsnett over den omsøkte parsellen må tinglyst i samband med opprettinga av den nye parsellen.

Vedtak

«Meland kommune godkjenner i medhald av Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav m, søknad om oppretting av ny grunneigedom på om lag 1000 m² frå gbnr. 23/527 i samsvar med søknad motteke 27.8.2014. Den nye parsellen skal tene som tomt for ein ny. Endelege grenser vert fastsett ved oppmålingsforretninga.

Godkjenninga byggjer på føreliggjande erklæringar tinglyst høvesvis 28.8.2006 og 20.12.2013, om rett til framføring av veg-, vatn- og avlaupsnett over framand grunn, jf. dagboknr. 403107 og 1111067.

Ved oppretting av ny parsell skal det tinglysast på den nye parsellen at den attverande delen av gbnr. 23/527 har rett til tilkomst og til å føre vatn- og avlaupsleidningar over den nye parsellen, i samsvar med føreliggjande erklæringar tinglyst høvesvis 28.8.2006 og 20.12.2013.

Løyvet fell bort dersom det ikkje er gjennomført oppmålingsforretning etter Lov om eigedomsregistrering innan 3 år etter at løyve er gitt, eller dersom matrikkelføring vil vere i strid med Lov om eigedomsregistrering, jf. pbl. § 21-9.»

Vedtaket er administrativt fatta i samsvar med delegert mynde.

Gebyr for sakshandsaming vert ettersendt.

Vedtaket kan påklagast etter Forvaltningslova § 28, jf. vedlagte skjema.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Bjarte Buanes
byggjesakskonsulent/juridisk rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonskart journalført 28.8.2014

Melding om enkeltvedtak og om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Mottakere:

Harald Norheim

Mjukebakkane 5 5918

FREKHAUG